

Bauanträge und Bauvoranfragen

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 2, 7, 12 und 14 in der Sitzung am 22.03.2022 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung der Bauvorhaben mit der Nummer 10 in der Sitzung am 22.03.2022 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung der Bauvorhaben mit der Nummer 1 in der Sitzung am 17.03.2022 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 23.03.2022 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Errichtung eines Gebäudes mit Wohnung, Ausstellungsraum und Lager- raum Suppingen, Am Bühl

1.1. Sachdarstellung

Der Bauausschuss hat sich mit einem ähnlichen Vorhaben im Rahmen einer Bauvoranfrage bereits in der Sitzung am 20.12.2017 beschäftigt (BU17/120). Am 20.04.2018 erteilte das Landratsamt einen positiven Bauvorbescheid.

Der Bauherr plant die Errichtung eines ca. 14 m x ca. 13,25 m großen und 7,40 m hohen Gebäudes mit einem ca. 700 m² großem Lagerraum, einem ca. 22 m² großem Ausstellungsraum, einer ca. 53 m² großen Garage mit drei Pkw-Stellplätzen und einer ca. 140 m² großen Wohnung. Das zweigeschossige Gebäude soll mit einer EFH von 747,35 m errichtet werden und ein begrüntes Flachdach erhalten.

Zudem soll das Flachdach des bereits bestehenden Gebäudes auf dem Baugrundstück zu einer ca. 95 m² großen Dachterrasse umgebaut werden.

An die Westseite des Neubaus soll eine ca. 4 m x 2 m große beleuchtete Werbetafel angebracht werden.

Die Zufahrt soll aus Osten über die Straße Am Bühl erfolgen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand“ vom 06.07.1971 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE). Hier sind gem. § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO Lagerhäuser sowie Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen werden. Die Betriebsleiterwohnung ist entsprechend den Vorgaben des Bauvorbescheids mit einer Baulast zu sichern.

Das Vorhaben benötigt folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Überschreitung der nördlichen Baugrenze um bis zu 7,50 m. Die Befreiung für das Überschreiten der Baugrenze wurde mit Bauvorbescheid vom 20.04.2018 in Aussicht gestellt.
- EFH von 747,35 m: Die fertige EFH muss laut B-Plan Ziffer 1.30 zwischen der Höhe der fertig ausgebauten Straße und ca. 0,5 m über der Straßenoberkante liegen. Eine entsprechende Befreiung wurde mit Bauvorbescheid vom 20.04.2018 in Aussicht gestellt.
- Befreiung von dem Bauabstand zum Fahrbahnrand: Anstelle der unter Ziffer 3.10 festgesetzten 20 m soll das Gebäude mit einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand errichtet werden. Eine entsprechende Befreiung wurde mit Schreiben vom 26.04.2018 vom Regierungspräsidium Tübingen in Aussicht gestellt.
- Befreiung bzgl. Werbeanlage: innerhalb des 40 m – Streifens längs der Landstraße 1236, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, dürfen gem. Ziffer 3.14 des geltenden Bebauungsplans keine von der Landstraße aus sichtbaren Leuchtreklamen errichtet werden.

Da der gegenwärtig gültige § 22 des Straßengesetzes die Anbaubeschränkung längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m vorschreibt und die Werbeanlage an der Westseite des Gebäudes mit einem Abstand von ca. 17 – 21 m zum Fahrbandrand angebracht werden soll, schlägt die Verwaltung dem Bauausschuss vor, der notwendigen Befreiung zuzustimmen.

Das Niederschlagswasser soll entsprechend dem Gebot zur „naturverträglichen Regenbewirtschaftung“ über eine 42,6 m² große Sickerfläche auf der Nordseite des Baugrundstücks dem Grundwasser zugeführt werden.

1.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben sowie den zu notwendigen Befreiungen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

2. Anbau eines Vordachs Feldstetten, Berggasse

2.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt den Anbau eines ca. 11,55 m langen und ca. 3,62 m breiten Vordachs an die westliche Außenfassade des bestehenden Wohnhauses und der bestehenden Scheuer. Bei dem geplanten Vordach handelt es sich um ein um 7,5° geneigtes Pultdach mit einer Traufhöhe von ca. 3,14 m und einer Firsthöhe von ca. 3,64 m.

Das Baugrundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und innerhalb des unbeplanten Innenbereichs. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, sofern es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Umgebungsbebauung entspricht einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherren dazu das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. In den vorliegenden Unterlagen findet sich hierzu keine Darstellung, die fehlenden Unterlagen sind nachzureichen.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

2.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

3. Tektur 14-Fam. Haus mit 9 Garagen Laichingen, Hindenburgstraße

3.1 Sachdarstellung

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 02.02.2022 behandelt, auf die BU 1/2022 wird verwiesen. Der Bauausschuss hat dem Bauvorhaben sowie der erforderlichen Befreiung mit 9 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Bauvorhaben wurde in der Zwischenzeit wie folgt abgeändert:

- Das Regenwasser soll entsprechend dem Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ und in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde mithilfe eines Retentions-Gründachs mit Granulat als Ersatz für die belebte Bodenschicht verdunstet und/oder dem Grundwasser zugeführt wer-

den. Darüber hinaus soll eine unterirdische Versickerung in Form von Bodenfiltern entsprechend dem Gründach für die Entwässerung der Dachterrasse und der Balkone sorgen.

- Im DG entsteht ein barrierefreies Geschoss und auch das UG erhält einen barrierefreien Zugang.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 15.11.1928. Gem. § 33 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB ist ein Vorhaben hier zulässig, sofern es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Umgebungsbebauung entspricht einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig.

3.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

4. Errichtung Entsorgungszentrum Laichingen, Graf-von-Zeppelin-Straße

4.1 Sachdarstellung

Auf dem Flurstück 3789/1 Gemarkung Laichingen soll ein Entsorgungszentrum entstehen. Hierfür wird eine Betriebsfläche mit ca. 2.994 m² asphaltiert, ein 6,00 m x 3,00 m großer Mitarbeitercontainer aufgestellt und ein 6,30 m x 3,50 m großer und Unterstand für Elektrogeräte sowie eine 18 m x 3 m große Fahrzeugwaage errichtet werden. Die Betriebsfläche wird an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen.

Zur östlichen Grundstücksgrenze hin soll außerdem ein 2 m hoher Sichtschutzwall entstehen. Auf der Nordseite des Baugrundstücks soll eine Mauer gezogen und dahinter eine Lagerfläche für holziges Grüngut und eine Lagerfläche für saftendes Grüngut angelegt werden.

Unmittelbar vor dieser Lagerfläche befindet sich im westlichen Bereich der Standort für einen mobilen Häcksler.

Die Zu- und Abfahrt zum Entsorgungszentrum erfolgt aus Süden über die Graf-von-Zeppelin-Straße. Das Entsorgungszentrum wird mit einem Zaun eingefriedet.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des zukünftigen qualifizierten Bebauungsplans „4. Änderung Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Laichinger Alb“ mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE).

Die Billigung des Planentwurfs mit Auslegungsbeschluss ist für den 12.05.2022 vorgesehen. Danach erfolgt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Es ist daher davon auszugehen, dass die Planreife nach § 33 BauGB Ende Juni erreicht sein wird.

Das Bauvorhaben entspricht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Beseitigung des Dachflächenwassers des Mitarbeitercontainers erfolgt entsprechend dem Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ oberflächlich über eine Versickerungsmulde.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

4.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

5. Auffüllung Laichingen, Krempe

5.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt nach Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten des der zuständigen unteren Naturschutzbehörde einen Oberbodenauftrag zweier Teilflächen als Ausgleichsmaßnahme für ein anderweitiges Bauvorhaben.

Das genehmigungspflichtige und privilegierte Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Gem. § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Das Vorhaben erfüllt alle Tatbestandsmerkmale. Aus städtebaulicher Sicht bestehen daher keine Bedenken.

Daneben gelten insbesondere die Vorschriften über den Eingriff in Natur und Landschaft (§§ 14 ff. NatSchG) und die Genehmigungspflichtigkeit nach § 19 Abs. 3 NatSchG, welche an die baurechtliche Verfahrenspflicht gekoppelt ist. Da die Verfahrenspflicht besteht, greift die Zuständigkeitskonzentrationsregelung des § 19 Abs. 3 NatSchG mit der Folge, dass die Naturschutzbehörde für die Erteilung der öffentlich-rechtlichen Gestattung zuständig ist.

5.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

6. Neubau von 74 geförderten Wohneinheiten, Sozialstation mit Tagespflege und zwei ambulant betreuten Wohngruppen Laichingen, Bahnhofstraße

6.1 Sachdarstellung

Auf dem Areal „Am alten Bahnhof“ sollen auf einer Grundstücksfläche von ca. 6.410 m² 74 geförderte Wohneinheiten, eine Sozialstation mit Tagespflege und zwei ambulante Wohngruppen entstehen. Hierfür werden 6 Häuser errichtet.

Die Häuser sollen jeweils 21,86 m x 17,86 m groß, III-geschossig und mit einem Flachdach versehen werden. Haus 1, 3, 4, 5, 6 erhalten ein viertes Geschoss welches allerdings kein Vollgeschoss darstellt. Die maximale Gebäudehöhe liegt bei Haus 1 bei 12,50 m, bei Haus 2 bei 8,81 m, Haus 3 und Haus 4 bei 10,33 m und bei Haus 5 sowie bei Haus 6 bei 10,01 m.

Haus 1 und 2 erhalten eine gemeinsame Unterkellerung, hier sollen u.a. 34 Fahrradstellplätze untergebracht werden. In den Häusern 3, 4, 5 und 6 sollen im EG außerdem jeweils 30 Fahrradstellplätze bereitgestellt werden. Über die beiden Flurstücke 4825/3 und 4825/2 verstreut sollen 79 oberirdische Stellplätze entstehen welche zum Teil über die Goethestraße und zum Teil über die Bahnhofstraße angefahren werden sollen.

Im EG des Haus 2 soll eine Sozialstation mit Tagespflege entstehen. Im 1. und 2. OG des Haus 1 und Haus 2 sollen außerdem zwei ambulant betreute Wohngruppen entstehen. Die beiden Häuser sollen daher im 1. und 2. OG einen Verbindungsbau mit Drop-off Durchfahrt und Freisitz im 1. OG erhalten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „10. Änderung Südost und Krähenlau“ vom 08.12.2016 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI1 und MI2) nach § 6 BauNVO.

Das Bauvorhaben benötigte folgende Befreiungen von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans:

- GRZ: Überschreitung der GRZ um ca. 4 %
- EFH Haus 2 (Bahnhofstraße 50): Das Haus 2 soll wegen der topografischen Gegebenheiten und der Höhengleichheit mit dem Haus 1 (Bahnhofstraße 48) mit einer EFH von 742,94 anstelle der im Bebauungsplan festgesetzten EFH von 741,10 errichtet werden.

Daneben ist auch eine Befreiung von folgender örtlichen Bauvorschrift erforderlich:

- Gebäudehöhe: die maximale Gebäudehöhe für ein Staffelgeschoss von 12,00 m wird beim Gebäude 1 (Bahnhofstraße 48) um 50 cm, bei den Gebäuden 3 (Bahnhofstraße 52), 4 (Bahnhofstraße 54), 5 (Bahnhofstraße 56), 6 (Bahnhofstraße 58) um je 39 cm überschritten (bei Staffelgeschoss laut B-Plan Ergänzung 2. Gebäudehöhe bis 12 m zulässig)

Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherren dazu das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. In den vorliegenden Unterlagen findet sich hierzu keine Darstellung, die fehlenden Unterlagen sind nachzureichen.

6.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt den erforderlichen bauplanungsrechtlichen Befreiungen sowie dem Bauvorhaben zu und empfiehlt der unteren Baurechtsbehörde auch von den örtlichen Bauvorschriften zu befreien.

7. Errichtung eines Carports außerhalb der Baulinie Feldstetten, Schönblick

7.1 Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines ca. 5 m x ca. 5,44 m großen Carports. Der Carport soll mit einem Pultdach mit einer maximalen Höhe von 3,22 m versehen werden.

Das Regenwasser soll gemäß dem Gebot zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung über eine Versickerungsmulde dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Qualifizierten Bebauungsplans „Schönblick“ vom 14. Juli 1980 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Hier sind Carports gemäß § 12 BauNVO allgemein zulässig.

Das Vorhaben benötigt folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Überschreitung der westlichen Baugrenze mit dem gesamten Carport

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde bereits in vergleichbarem Umfang von der entsprechenden Vorschrift befreit (u.a. Schönblick 24).

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

7.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben sowie der Befreiung zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**8. Umbau des bestehenden Hochregallagers (BA 12) zur Aufstellung einer Reinigungs- und Passivieranlage sowie Einbau eines Tores zwischen Halle BA 12 und Halle BA 6
Laichingen, Gottlieb-Daimler-Straße**

8.1 Sachdarstellung

Der Bauherr plant den Umbau des in der Fabrikhalle auf dem Baugrundstück bestehenden Hochregallagers zur Aufstellung einer Reinigungs- und Passivieranlage welche als Stahlskelettkonstruktion erstellt werden soll. Der Grundriss sowie das Dach des bestehenden Fabrikgebäude bleibt von den Umbaumaßnahmen unberührt.

Zwischen Halle BA 12 und Halle BA 6 soll zudem ein Brandschutztor eingebaut werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Südost und Krähenlau“ vom 22.09.1981 sowie „Südost und Krähenlau, 9.Änderung“ vom 14.05.2003 mit der Festsetzung als Industriegebiet (GI). Hier sind Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Auch ansonsten entspricht das Vorhaben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

8.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

**9. Nutzungsänderung Schuhgeschäft in einen Tafelladen und Secondhandladen
Laichingen, Marktplatz**

9.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt die Umnutzung des Schuhgeschäfts im EG des Gebäudes in einen Tafel- und Second-Hand-Laden. Neben den Ladenflächen sollen noch ein Büro, eine Teeküche und ein Lager neu eingerichtet werden.

Die Nutzungsänderung ist mit keinen baulichen Änderungen verbunden.

Das Baugrundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Marktplatz“ vom 06.04.1995. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein Kerngebiet 5 nach § 7 der Baunutzungsverordnung fest.

Dort sind die beantragten Ladengeschäfte allgemein zulässig.

9.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt der Nutzungsänderung zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

10. Nutzungsänderung Wohnen / Gewerbe Machtolsheim, Steiglesstraße

10.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die bisher als Schwimmbad genutzten Räumlichkeiten in dem Bestandsgebäude auf dem Baugrundstück teilweise in Büroräume umzunutzen. Die auf der Westseite im EG und im DG befindlichen Räume sollen weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden.

Im Zuge der Umnutzung sollen im UG zwei Gewerberäume sowie eine Gemeinschaftsküche und ein Gemeinschaftsheizraum entstehen. Im EG hingegen sollen ein Besprechungsraum, ein Chefbüro, ein Damen-WC und ein Herren-WC, eine Teeküche, ein EDV-Raum, ein Empfangsbereich sowie zwei Büroräume entstehen. Hierfür sollen einige Wände hochgezogen werden.

Auf der Westseite des Baugrundstücks sollen vier Pkw-Stellplätze und ein überdachter Fahrradständer bereitgestellt werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Nordöstlicher Ortsrand“ vom 04.06.1968 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlicher zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

10.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

11. Wohnhaus Sanierung und Aufstockung Laichingen, Schallengasse

11.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin beantragt die Sanierung und Aufstockung des bestehenden Wohnhauses auf dem Baugrundstück.

Sowohl der Außengrundriss des UG als auch des EG vom Bestandsgebäudes bleiben im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen unverändert. Das bisher 1-geschossige Bestandsgebäude soll oberhalb der Decke des EG abgebrochen und anschließend um ein weiteres Vollgeschoss aufgestockt und mit einem um 27° geneigtem Satteldach versehen werden. Die Traufhöhe des neuen Gebäudes soll 6,13 m und die Firsthöhe 10,13 m betragen.

Das Baugrundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB. Demnach muss sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig. Auch sonst fügt sich das Gebäude in die nähere Umgebung ein.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 Abs. 2 WHG und des § 46 Abs. 3 WG verpflichtet den Bauherren dazu das Niederschlagswasser durch Versickerung in die bewachsene Bodenschicht abzuleiten. In den vorliegenden Unterlagen findet sich hierzu keine Darstellung, die fehlenden Unterlagen sind nachzureichen.

11.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

12. Neubau eines Geräteschuppens Feldstetten, Blumenweg

12.1 Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung eines 8,99 m x 8,49 m großen Geräteschuppens. Der Schuppen soll maximal 3,92 m hoch und mit einem um 5° geneigtem aus Holz hergestelltem Pultdach versehen werden.

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB. Hiernach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind Geräteschuppen allgemein zulässig. Auch sonst ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Das Regenwasser soll entsprechend dem Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 Abs. 2 WHG und des § 46 Abs. 3 WG über eine ca. 14 m² große Versickerungsmulde auf der Westseite des Baugrundstücks dem Grundwasser zugeführt werden.

12.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

C. Kenntnisgabeverfahren

13. Abbruch Empfangs-Wohngebäude, Güterhalle, Güterwerkstatt, Wohnhaus Laichingen, Bahnhofstraße

13.1. Sachdarstellung

Der Bauherr gibt den Abbruch folgender baulicher Anlagen zur Kenntnis:

- Empfangs-Wohnhaus
- Güterhalle
- Güterwerkstatt
- Wohnhaus

Beim Abbruch von Anlagen wird das Kenntnisgabeverfahren durchgeführt, soweit der Abbruch nicht bereits nach § 50 Abs. 3 LBO verfahrensfrei ist.

13.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

D. Bauvoranfragen

14. Neubau einer Fertiggarage mit Abstellraum und Überdachung Feldstetten, Lange Straße

14.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant den Neubau einer 3,50 m x 6 m großen Fertiggarage, einem 3 m x 6 m großem Abstellraum und einer ca. 10 m x 17 m großen Überdachung. Die Garage sowie der Abstellraum erhalten jeweils eine Höhe von 2,65 m, die Überdachung soll in Form eines Pultdachs ausgeführt werden und eine maximale Höhe von 4 m erhalten.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

- Ist das Vorhaben flächenmäßig zulässig?
- Ist das Vorhaben abstandsrechtlich zulässig?
Garage Grenzabstand von 1 m
- Ist die Höhe wie in den Planunterlagen dargestellt zulässig?

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 16.04.1903. Die rechtliche Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB. Hiernach muss das Vorhaben den Festsetzungen des Baulinienplans entsprechen und sich im Übrigen in die nähere Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Das Bauvorhaben tangiert die Baulinie nicht.

Zu Frage 1: Das Vorhaben fügt sich mit einer Gesamtfläche von ca. 231 m² bei einer Grundstücksgröße von 1073 m² und einer GRZ von ca. 0,37 in die nähere Umgebung ein. Das Vorhaben ist somit bauplanungsrechtlich flächenmäßig zulässig.

Zu Frage 2: Die Beantwortung obliegt ausschließlich dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis als zuständige untere Baurechtsbehörde.

Zu Frage 3: Mit einer maximalen Höhe von 4 m fügt sich das Bauvorhaben höhenmäßig unproblematisch in die nähere Umgebung ein.

Bauplanungsrechtlich bestehen keine Bedenken.

14.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

15. Abbruch des bestehenden Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 WE ohne Tiefgarage Laichingen, Peter-Schwenk-Straße

15.1 Sachdarstellung

Auf die BU 1/2022 wird verwiesen.

Der Beschlussvorschlag wurde auf die Bauausschusssitzung am 23.03.2022 vertagt.

Der Bauherr beabsichtigt bis zur Bauausschusssitzung am 23.03.2022 Straßenabwicklungspläne vorzulegen.

15.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

E. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

16. Photovoltaikanlage auf Garagendach Laichingen, Württemberger Straße

16.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt die Errichtung einer PV-Anlage mit einer Neigung von 15° in West-Ost-Richtung auf dem Flachdach der Doppelgarage.

Das Baugrundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hinter Henzenbuch II“ vom 23.10.2014. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Das verfahrensfreie Vorhaben verstößt gegen folgende örtliche Bauvorschriften:

- Ziff. 2 Satz 1: Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in der Neigung des Dachs auszubilden
- Ziff. 2 Satz 2: Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen

Für die Erteilung der notwendigen Befreiungen nach § 56 Abs. 5 LBO ist allein die untere Baurechtsbehörde zuständig. Ein gemeindliches Einvernehmen ist nicht erforderlich.

Da die Voraussetzungen vorliegen, kann das Landratsamt die Befreiungen aus Sicht der Verwaltung erteilen.

16.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben zu und empfiehlt dem Landratsamt, die bauordnungsrechtlichen Befreiungen zu erteilen.

Laichingen, den 11.03.2022

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Ritter
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister